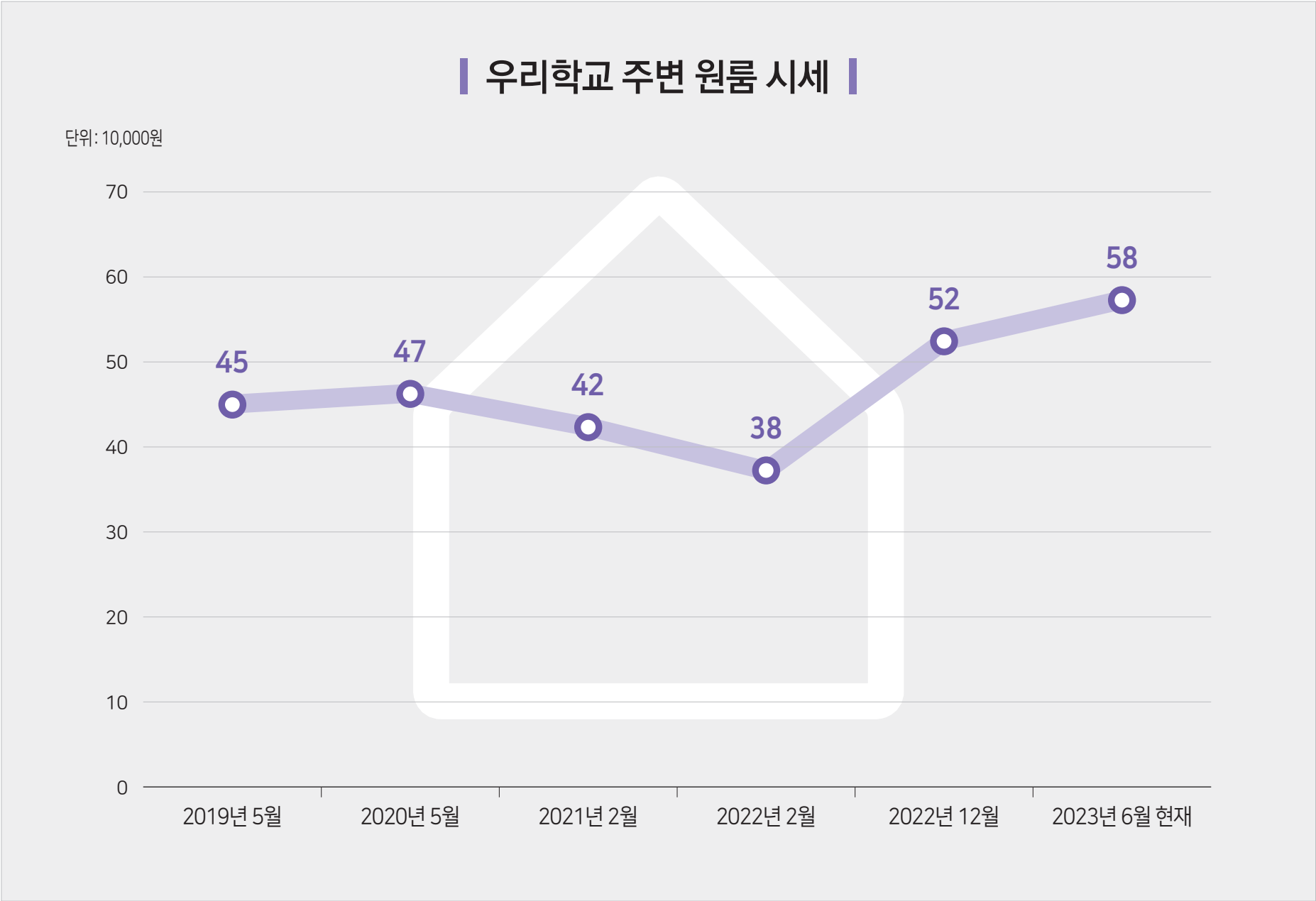


6 기획-대학생 주거문제



대면하기로 전환되며 월세가 상승했다.

집값 따라가지 못하는 열악한 주거 실태 임대인과의 갈등까지 겹쳐 이중고

박상희 기자 smtg7475@khu.ac.kr

커지는 대학생 주거 부담
학교 주변 원룸 시세 급격히 인상

【서울】부동산 플랫폼 <다방> 통계에 따르면 이달 1일 기준 회기동 전용면적 33㎡(10평) 이하 원룸의 평균 월세는 보증금 500만 원에 월세 58만 원이다. 이문동의 경우 같은 조건의 평균 월세는 보증금 500만 원에 월세 53만 원이다. 회기동 기준 작년 12월 평균 월세였던 52만 원 대비 약 12% 상승이다. 이러한 월세 상승의 요인으로는 대면 학기 전환에 따른 방 수요 증가, 전세 사기 이슈에 따른 월세 선호 현상, 건물주의 세금 부담률 인상, 코로나 시기 하락했던 월세에 대한 보상심리 등이 꼽힌다. 회기공인중개사사무소 김갑식 대표는

“작년 7월을 기점으로 월세가 5만 원 정도 올랐다”고 설명했다. 이어 “작년 9월부터 학교가 대면으로 전환되며 방에 대한 수요가 확 몰렸는데 방이 없었고, 사실 그전부터 월세가 약간 오르는 분위기가 있었다”고 덧붙였다. 실제로 현재 우리학교 주변 원룸 시세는 비대면 학기와 비교된 채 우리학교 주변 원룸 가격 추이는 작년 2월까지 하락하다가 작년 12월부터 오르기 시작했다. 각 연도 우리학교 주변 원룸의 가격은 ▲2019년 5월 45만 원 ▲2020년 5월 47만 원 ▲2021년 2월 42만 원 ▲2022년 2월 38만 원으로 지속 감소했다. 이후 ▲2022년 12월 52만 원까지 오르면서 현재 58만 원까지 인상된 것이다. 타 대학 역시 우리학교와 비슷한

양상을 보였다. 서울 주요 대학가 원룸 월세 평균은 11월 기준 ▲2019년 44만 7천 원 ▲2020년 45만 200원 ▲2021년 44만 8천 원 ▲2022년 51만 1천 8백 원이다. 3년간 월세에 큰 변동은 없었지만, 지난 1년간 약 15% 올랐다. 2022년 2월과 12월의 차이는 더 두드러진다. 2022년 2월에서 12월 까지 ▲연세대학교는 47만 원에서 62만 원 ▲한양대학교(한양대)는 41만 원에서 57만 원 ▲고려대학교는 39만 원에서 51만 원으로 상승했다. 이와 관련 정원구(관광대학원 부동산학) 교수는 “대학가 월세는 철저하게 수요-공급의 법칙을 따른다”며 “공급이 증가하지 않는 동안 학생들과 유학생들의 수요가 일시적으로 몰려 가격이 일정 기간 오를 수밖에 없는 상황이다”고

“고정소득이 없는 대학생은 물가 상승과 함께 관리비, 생활비가 오며 주거 비용의 부담이 가중되고 있다.

설명했다. 제주대학교 부동산관리학과 이호진 교수 역시 이 같은 월세 상승 기조가 이어질 것이라 밝혔다. 이 교수는 “코로나를 겪으며 그동안 임대인의 월세 수입이 적었던 영향이 있을 것이다”며 “전세 사기 이슈 때문에 사람들이 전세 계약을 기피하고, 자연스럽게 수요가 월세로 몰려 당분간은 가격이 오를 것으로 생각한다”고 전했다.

우리학교 기숙사 수용률 저조
서울권 전세 기숙사 공급 힘들어

이같은 상황에서 정 교수는 “월세 안정화 방안은 기숙사 공급 증가밖에 없다”고 전했다. 하지만 우리학교의 기숙사의 수용률은 낮은 실정이다. 한국사학진흥재단에 공시된 대학별 기숙사



수요에 맞는 충분한 주택 공급이 이뤄지지 않고 있다.

(사진=박상희 기자)

어쩔 수 없이
자취를 선택하는 학생들
가격 대비 질은 떨어져

이러한 상황에서 기숙사 선발에 떨어진 학생들은 자취방을 구할 수밖에 없다. 그러나 수요에 맞는 충분한 주택 공급은 이뤄지지 않고 있다. 주택산업연구원이 발표한 『2023년 주택시장전망』에 따르면 서울 지역의 수급지수는 65.9로 공급 부족 상황이다. 수급지수란 2017년을 기준으로 하여 연도별 누계 수요 증가량과 누계공급량을 비교하여 누적된 수급량을 평가한 지표다. 수급지수가 100을 초과하면 초과공급, 100 미만이면 공급부족을 나타낸다. 이처럼 수요에 맞는 공급이 따라가지 못하며 어쩔 수 없이 낙후된 방에 거주하는 학생들이 생겨난다. 회기역 인근에 위치한 루비 공인중개사 사무소 신법준 대표는 “가장 가격이 낮은 원룸인 반지하는 학생들이 진짜 원하지 않아서 잘 나가지 않는데 올해는 나갔다”고 말했다. 최예지(Hospitality 경영학 2023) 씨는 이번 학기 기숙사 선발에 떨어져 어쩔 수 없이 자취를 시작했다. 최 씨는 “기숙사 선발에서 떨어지고 학교 근방 원룸 시세를 듣고 놀랐다”며 “집을 보러 다니면서 가격 대비 질이 좋지 않아 놀랐다”고 말했다.

특히 고정소득이 없는 대학생은 물가 상승과 함께 관리비, 생활비가 오르며 주거 비용의 부담이 가중되고 있다. 이와 관련 작년 8월부터 회기에서 자취를 시작한 김민준(미디어학 2022) 씨는 “계약을 하고 아직 월세가 오르지 않았지만, 8월에 다시 계약 연장을 하게 되면 또 오를 것 같다”며 “현재 완전하게

돈을 버는 상황이 아니다 보니 5만원이 오르면 지금 쓰고 있는 돈에서 어느 정도 비율을 측정해 덜 써야 하는 거니까 조금 부담이 된다”고 전했다. 회기 인근에서 2년 넘게 자취 중인 정경대학 재학생 A 씨 또한 “한겨울이나 한여름에는 특히 관리비가 많이 오른 게 느껴졌다”며 “옛날엔 2~3만 원 나왔다면 지금은 5~6만 원 나와서 체감면 서울 지역의 수급지수는 65.9로 공급 부족 상황이다. 수급지수란 2017년을 기준으로 하여 연도별 누계 수요 증가량과 누계공급량을 비교하여 누적된 수급량을 평가한 지표다. 수급지수가 100을 초과하면 초과공급, 100 미만이면 공급부족을 나타낸다.

임대인과의 갈등 사례도 빈번
갑작스럽게 월세 인상 통보하기도

주거 비용 부담과 함께 임대인과의 갈등 사례도 빈번하다. 2022학년도 1학기부터 2학기까지 1년간 학교 후문 근처에서 자취 경험이 있는 강서정(미디어학 2021) 씨는 집 보수와 관련 임대인과 소통에

어려움이 있었다고 밝혔다. 강 씨는 “여름에 에어컨을 틀려고 보니 먼지가 심하게 떨어져 집주인 할머니께 말씀드렸는데 해결해주려고 하지 않았다”며 “업체를 불러야 될 것 같다고 지속적으로 요구하니 그제야 하는 수 없이 고쳐주셨다”고 말했다. 이어 “그 뒤로 세탁기의 고무 패킹이 찢어져 집주인 할머니께 전화로 여쭙보니 할머니가 갑자기 집에 찾아와 막말하시면서 크게 화내셨다”고 당시 상황을 떠올렸다. 강 씨는 이 일이 있고 난 후 집에 문제가 생겨도 어차피 계약이 끝나면 방을 정리할 생각으로 임대인에게 이 사실을 알리지 않았다고 전했다. 이외에도 갑작스러운 월세 인상 통보를 받은 사례도 있다. 학교 정문 근처에서 자취 중인 유학생 유나(미디어학 2021) 씨는 지난 2월 임대인으로부터 월세 인상 통보를 받았다. 유나 씨는 “원래 월세와 관리비 포함해서 60만 원이었는데, 64만 원으로 인상됐다”며 “생각에 부담이 생겼다”고 토로했다. 이에 대해 이 교수는 “월세나 보증금 인상과 관련해서는 임대차 3법 등 법적으로 제한된 폭이 있다”고 말했다. 임대차 3법은 주택임대차보호법의 내용을 개정한 법이다. 임대차 3법의 전월세상한제는 집주인이 세입자와 재계약을 할 때 전·월세 인상률을 5%로 제한하는 것이다.

정부 정책으로는 역부족
임장활동의 중요성 강조돼

정부는 올해 청년 정책 중 주거 관련 정책을 가장 큰 규모로 계획했다. 한국토지주택공사(LH), 서울

주택도시공사(SH) 등이 직접 주택을 매입해 주거 지원이 필요한 청년 세대에게 비교적 저렴한 가격에 공급하는 청년임대주택, 거주 중인 주택에 남은 방이 있는 지역 어르신들이 대학생에게 방을 제공하는 서울시 한지붕 세대공감 사업, 청년월세지원사업 등이 그것이다. 하지만 이들 정책은 대학생거주문제 해결을 위한 근본적인 대안이 되지 못한다. LH의 전세형 매입임대주택의 경우 서울 지역 평균 경쟁률이 무려 112.4:1에 달하기도 했다. 이에 대해 제주대학교 부동산관리학과 이호진 교수는 “청년임대주택에서는 매입 대상 주택을 잘 골라야 한다”며 “집 한두 채로 몇 명이 수혜를 입을 지 모르겠는데 공공임대주택의 공급을 대규모로 늘리는 게 좋다”고 말했다. 이어 이 교수는 청년월세지원사업과 관련 “월세가 올라갈 수밖에 없는 상황에서 보조금을 지원해 주는 것은 단기적인 미봉책에 불과하다”며 보조금 지급과 같은 대안은 근본적인 월세 상승을 해결할 수 없다고 전했다. 청년층의 경우 임대차 계약이나 주거지 탐색 경험이 기성세대에 비해 상대적으로 적다는 점에서 부동산 문제에 특히 취약하다. 이 교수는 임장활동의 중요성을 강조했다. 임장활동이란 현장에 직접 가서 확인하는 부동산 활동을 뜻한다. 이 교수는 “방의 물리적 시설을 개선하라는 법적인 내용이 없기 때문에 (현장에) 직접 가서 면밀히 검토하는 게 중요하다”고 말했다. 이어 “기존에 살고 있던 입주자나 옆 방에 살고 있는 사람에게 물어보며 방에 대한 평판을 잘 알아야 한다”고 당부했다.



정부는 청년 주거 정책을 지원하고 있지만 이는 근본적인 대안이 되지 못한다.

(사진=박상희 기자)